Vol. 154
マンション管理に関する月間情報誌
Property Owners
発行日/平成26年(2014年)11月25日
発行者/ アーバンサービス株式会社
大阪営業部 業務課
http://www.urbanservice.co.jp/

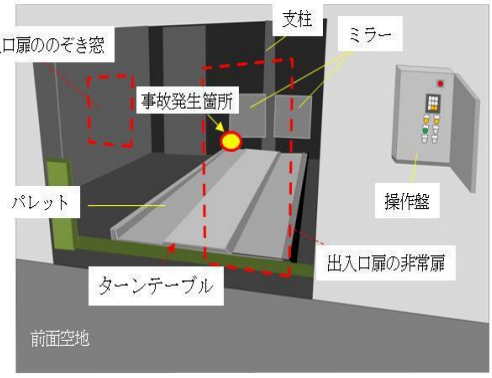
■ 『機械式･立体駐車場 事故原因調査報告』について②

消費者庁の消費安全対策委員会が取りまとめた「機械式･立体駐車場 事故原因調査報告」を要約してシリーズで記載します。

≪ 事 例 ② ≫

■事故の経緯

後部座席に子供を乗せたまま､駐車装置(エレベーター方式横式)内のターンテーブル上のパレットに駐車した後､利用者は運転席から降車し､子供は後部座席左側から降車した。操作盤で出入り口扉を閉める操作を行い､出入口扉が閉まったところで､駐車装置内から子供の声が聞こえたため､非常停止ボタンを押して駐車装置を停止させ､非常扉から内部に入ったところ､子供が回転したターンテーブルと壁に接する支柱の間に挟まれていた。



■調査で判明した事実

・ 駐車装置内には､格納する車及び駐車装置本体の破損を防止するため数十本の光軸センサー等があり､センサーが障害物等を検知すると､駐車施設は停止して､起動しないように制御されていたが､人を検知するためのセンサーは設置されていなかった。

・ 非常停止ボタンは操作盤上に配置されているが､操作盤は､利用時以外は蓋が閉められている。

■主な分析結果

・ 同伴する幼児の安全確保について

駐車装置の取扱説明書では「運転者以外は駐車場の外で車から降りてください。」とされているが､利用者は子供を同乗させたまま入庫している。しかし､駐車装置外に子供を待機させつつ､車の入庫作業を行うことには困難な環境であったと認められる。

・ 入庫操作時の駐車装置内の安全確認について

入庫操作の最後に出入口扉を閉める際には､乗降室内の無人確認が求められている。利用者はドアが閉まる音を聞き､子供の姿が見えなかったことから､駐車装置の外に出たと思い､入庫作業を完了させるため､出入口扉を閉める操作を行ったと考えられる。本件駐車装置には､事故当時､駐車装置内の無人を検知するセンサーは設置されておらず､安全確認は利用者に依存するものであった。なお､利用者は駐車装置の操作前に安全確認ボタンを押すことが求められている。しかし､利用者が駐車装置内を目視で確認したことを利用者自らにチェックさせるためだけのボタンであり､安全確認を利用者に依存している状況に変わりはない。

■ 建物の劣化現象 第⑨回 ～ 雨水の浸水について ～

このシリーズでは､経年劣化による様々な現象について､具体例を取り上げながらご案内させていただきます。今回のテーマは建物劣化から起こる「雨水の漏水について」です。

雨水の浸水の原因は躯体部分のひび割れ､給排水管の劣化､防水機能の低下など様々ですが､対処せず放置した場合､躯体部鉄筋が腐食して､膨張することに爆裂現象､コンクリート内のアルカリ成分が流出する白華現象などが発生し､建物の安全､美観が損なわれます。長期修繕計画に基づく修繕計画は重要ですが､放置期間と比例し補修手間とコストも増すため､緊急性のある漏水箇所については適切な改修が大切です。

■マンション管理組合会計について第⑤回～未収入金～収入計上と未収入金の関係について①～

今月から２回にわたり、よくご質問いただく中でも、特に「よくわからない」と言われる、「収入計上と未収入金の関係」について連載させていただきます。

今回は、このテーマの基礎となる『発生主義』と収入計上についてです。

マンション管理組合会計においては、『発生主義』を原則にしています。

発生主義とは、現金預金だけでなく、短期間に資金化される債権債務等（未収金、前受金、未払金、前払金など）の増加、減少を含んで収入、支出として認識する。つまり、「すべての費用及び収益はその支出及び収入に基づいて計上し、その発生した期間に正しく割り当てるように処理しなければならない」という原則です。

> **ご参考：現金主義**
> 現金預金の収入があった日に収入と認識し、現金預金の支出があった日に支出と認識する。
> つまり、現金預金の支出のあった日に着目して処理する。

発生主義で作成されている収支計算書の場合、発生の事実（期日の到来）に基づいて収入を計上するので、入金がなくても収納すべき金額が計上されます。したがって、管理費の金額に変動がなければ、予算額と決算額が一致することになります。

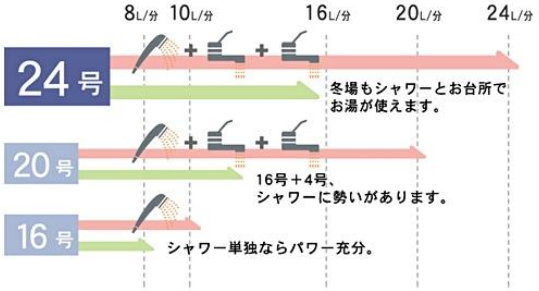
管理費会計 収支計算書

	勘定科目	予算	１月	２月	３月	４月	
収入	管理費	1,476,000	123,000	123,000	123,000	123,000	
	雑収入					4,560	
	受取利息		321				

次回のテーマは『未収入金 ～収入計上と未収入金の関係について～』（(後編) です。

■ 住まいる事業部からのお知らせ ～ ガス給湯器 取替えの注意事項～

ガス給湯器を取替える際は、マンションに適した給湯器の種類を選定しなければなりません。ガス給湯器には「追焚式タイプ」「給湯専用タイプ」の２タイプがありますが、既存のお風呂の機能によって、取付られるタイプが定まっています。給湯能力もガスと水の消費量を表す号数が大きくなるほど、能力も上がりますが、能力以上のものに取替えると、他の住戸のガス供給に支障が出る事があります。



標準排気型

後方排気型

また、排気方法によって、形状が異なり設置できない場合があります。

現在、エコジョーズ等様々な新機種が販売されていますが、取替えが可能な機種か既存のガス給湯器をよくご確認のうえ、機種をお選びください。

ガス給湯器の取替えは 10～15 年が目安です！

ご自宅のリフォームについてのご要望がございましたら
『住まいる事業部』までお問い合せをお願いいたします。

アーバンサービス株式会社
住まいる事業部
大阪市西区北堀江 1-1-21
TEL. / 06-6532-2246
神戸市東灘区本山南町 8-6-26
TEL. / 078-436-2233

まずはご相談ください
本社（大阪） 0120-804-164
神戸オフィス 0120-804-161
詳しくは
http://www.urbanservice-refom.com/